

**JURNAL**  
**PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN**  
**DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM**  
**DI KABUPATEN GUNUNG KIDUL**



**Disusun oleh :**

**JOSTRA ELIA**

**NPM : 100510257**

**Program Studi : Ilmu Hukum**

**Program Kekhususan: Hukum Pertanahan dan Lingkungan**  
**Hidup**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**FAKULTAS HUKUM**

**2014**

**HALAMAN PERSETUJUAN**  
**JURNAL**  
**PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH**  
**KARENA PEWARISAN DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM**  
**DI KABUPATEN GUNUNG KIDUL**



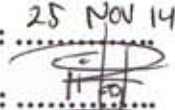
Diajukan oleh :

**JOSTRA ELIA**

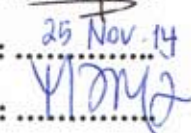
<b>NPM</b>	<b>: 100510257</b>
<b>Program Studi</b>	<b>: Ilmu Hukum</b>
<b>Program Kekhususan</b>	<b>: Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup</b>

Telah Disetujui

**Dosen Pembimbing I**  
**S.W. Endah Cahyowati, S.H., MS.**

**Tanggal** : 25 NOV 14  
**Tanda Tangan** : 

**Dosen Pembimbing II**  
**Maria Hutapea, SH., M.Hum.**

**Tanggal** : 25 Nov. 14  
**Tanda Tangan** : 

**Mengesahkan**  
**Dekan Fakultas Hukum**



**Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

  
**Dr. G. Sri Nurhartanto, S.H., LL.M.**

- I. Judul** : Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Gunung Kidul
- II. Nama** : Jostra Elia, S.W. Endah Cahyowati, Maria Hutapea
- III. Program Studi** : Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- IV. Abstract** :

This thesis or legal writing is entitled “TRANSFER OF RIGHT TO LAND DUE INHERITANCE IN REALIZING THE RULE OF LAW IN GUNUNG KIDUL DISTRICT”. Thi legal research goal is to find out why the owners of the land in the district of Gunung Kidul is gaining Vand due to inheritance do not register the transfer of their rights to the Land Office. The legal writing using the method of empirical legal research conducted directly to the respondents based on the fact that there is in the field. The reasons why the respondents do not register their land to the Land Office is because of the expensive is choose by 22 respondents (78,6%). Four respondents (14,3%) do not register their land to the Land Office because they do not know that they should register their land. Two respondents (7,1%) do not register their land right because the process of registering is complicated and takes a long time. Implementation of the transfer of right to land (due to inheritance) in Gunung Kidul District in 2013 not realizing the rule of law because of the 28 respondents surveyed no one has the registration transfers of property rights over the land to the land office that has no obtained a certificate as proof of ownership of land which can guarantee the rule of the law.

*Keywords: Rights to land, land registration, inheritance, rule of the law*

## **V. PENDAHULUAN**

### **A. Latar belakang**

Telah diamanatkan di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Demi terwujudnya harapan tersebut pemerintah membuat peraturan lebih lanjut di dalam bidang pertanahan, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan singkatan resminya UUPA).

Salah satu tujuan UUPA adalah untuk mewujudkan kepastian hukum hak-hak atas tanah. Hal tersebut ditentukan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa salah satu tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Kepastian hukum hak-hak atas tanah yang dimaksud adalah kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah; kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah,

panjang dan lebar tanah; kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah itu disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah<sup>1</sup>. Kepastian hukum tersebut dituangkan ke dalam sertipikat, dimana sertipikat merupakan alat bukti yang kuat kepemilikan atas tanah selama tidak ada alat bukti yang dapat membuktikan sebaliknya. Seseorang atau badan hukum tertentu yang mempunyai hak milik atas tanah dan telah mendaftarkannya ke kantor pertanahan serta telah mendapatkan sertipikat, maka telah mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah tersebut.

Demi terwujudnya kepastian hukum, maka UUPA mengatur tentang ketentuan wajib daftar bagi setiap pemegang hak-hak atas tanah. Hak-hak atas tanah yang dimaksud diatur di dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yaitu: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan. Hak milik atas tanah merupakan salah satu obyek pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam Pasal 23 UUPA ditentukan bahwa :

- 1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- 2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

---

<sup>1</sup> Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, hlm. 20-21

Berdasarkan Pasal 23 UUPA tersebut, hak milik atas tanah wajib didaftarkan, baik yang diperoleh karena permohonan maupun karena peralihan hak, begitupula dengan penghapusan dan pembebanan hak milik juga harus didaftarkan. Peralihan hak milik karena pewarisan merupakan suatu istilah yang dipakai untuk menyatakan perbuatan meneruskan harta kekayaan yang akan ditinggalkan pewaris atau perbuatan melakukan pembagian harta warisannya kepada ahli warisnya<sup>2</sup>. Dengan jatuhnya tanah kepada para ahli waris, maka terjadi pemilikan bersama tanah. Jika pewaris memiliki tanah tersebut sesuai dengan jumlah ahli waris dan telah dibuatkan surat wasiat maka tanah tersebut telah menjadi milik masing-masing ahli waris. Untuk memperoleh kekuatan pembuktian tanah dari hasil pewarisan, maka surat keterangan waris sangat diperlukan di samping sebagai dasar untuk pendaftaran tanahnya.<sup>3</sup>

Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah menentukan bahwa pemegang hak milik atas tanah yang memperoleh hak milik atas tanah karena pewarisan harus mendaftarkan peralihan haknya. Di Kabupaten Gunung Kidul, banyak pemegang hak milik atas tanah yang memperoleh hak milik atas tanah karena pewarisan belum mendaftarkan peralihan hak tersebut ke Kantor Pertanahan.

## **B. Rumusan masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka permasalahan dalam penelitian ini adalah mengapa pemilik tanah di Kabupaten Gunung Kidul yang memperoleh tanah karena pewarisan belum mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya tersebut?

---

<sup>2</sup> H. Hilman Hadikusuma, 1990, *Hukum Waris Adat*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 13

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, 2009, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 102

## **VI.ISI MAKALAH**

**HALAMAN JUDUL**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**HALAMAN PERSEMBAHAN**

**KATA PENGANTAR**

**ABSTRACT**

**DAFTAR ISI**

**DAFTAR TABEL**

**DAFTAR LAMPIRAN**

**PERNYATAAN KEASLIAN**

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini terdiri atas Latar belakang masalah, Rumusan masalah, Tujuan penelitian, Manfaat penelitian, Keaslian penelitian, Batasan konsep, Metode penelitian.

### **BAB II: PEMBAHASAN**

Bab ini berisi tinjauan tentang Hak Milik Atas Tanah, tinjauan tentang Pendaftaran Tanah, hasil penelitian dan analisis.

### **BAB III: PENUTUP**

Bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran.

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

## VII. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis maka dapat disimpulkan bahwa alasan Utama Responden belum mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya ke Kantor Pertanahan adalah dikarenakan biayanya mahal yaitu 22 orang (78,6%), biaya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan tergantung pada luas dan nilai tanah yang dimiliki. Untuk tanah yang sudah ada sertifikatnya sebelumnya maka biaya pendaftaran peralihan hak atas tanahnya yaitu  $\text{Luas}/1000 \times \text{Nilai Tanah} + \text{Rp. } 50.000,-$ . Untuk tanah yang belum bersertipikat sama sekali maka harus melalui penaftaran tanah untuk pertamakali terlebih dahulu. Selanjutnya ada empat responden belum mendaftarkan peralihan hak yang mereka peroleh karena pewarisan adalah dikarenakan tidak tahu kalau harus didaftarkan, dan ada dua responden belum mendaftarkan peralihan hak yang mereka peroleh karena pewarisan dikarenakan prosesnya rumit dan lama.

## VIII. DAFTAR PUSTAKA

Adrian Sutedi, 2009, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung.

Hilman Hadikusuma. H, 1990, *Hukum Waris Adat*, Citra Aditya Bakti, Bandung.